

https://ellatinodigital.com/clasificados/explorar-los-avisos/

## La mega mansión que alguna vez tuvo un valor de \$ 500 millones incumple \$ 100 millones en deuda, lo que obliga a una venta

Una residencia gigantesca en Los Ángeles apodada "The One" por su desarrollador ahora está en camino de venderse después de que el propietario incumpliera con más de \$ 100 millones en préstamos y deudas, según documentos judiciales.

En una publicación de Instagram el verano pasado, Nile Niami, el desarrollador del proyecto, presentó la casa de 105,000 pies cuadrados con siete piscinas, un garaje para 50 autos, una bodega de 10,000 botellas e incluso su propio club nocturno. Promocionada como la propiedad urbana más grande y cara del mundo, se esperaba que "The One" saliera al mercado por 500 millones de dólares, según el video que Niami publicó en Instagram. Pero sufrió muchas demoras y complicaciones y ahora enfrenta una venta ordenada por la corte para pagar deudas.

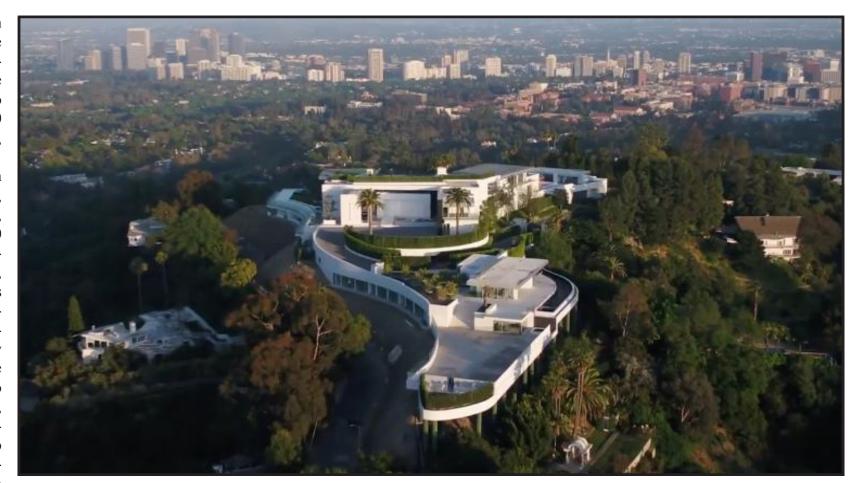
Niami pidió prestados 82,5 millones de dólares a Hankey Capital en 2018 para seguir construyendo la casa. Pero en marzo de este año, Hankey entregó una notificación de incumplimiento enviando la propiedad a una venta por ejecución hipotecaria. Niami tenía 90 días para pagar o renegociar la deuda, que había aumentado a más de 110 millones de dólares, según documentos judiciales.

Sin pago realizado en julio, la casa fue colocada en suspensión de pagos por orden judicial, que es una alternativa a la ejecución hipotecaria para acuerdos inmobiliarios complicados. El receptor, Theodore Lanes of Lanes Management Services, tiene la tarea de contabilizar las deudas contra la propiedad, preparar y luego vender la propiedad e, idealmente, reembolsar a los prestamistas y acreedores con las ganancias.

Hankey Capital se negó a comentar sobre el incumplimiento o la administración judicial. Nile Niami no respondió a una solicitud de comentarios.

Pero a pesar de las promesas de Niami de que la propiedad está casi terminada, durante un recorrido en video de la casa publicado en abril, dijo que serían "otras cuatro semanas, probablemente", queda una lista complicada y la propiedad no está lista. para el mercado, según el primer informe de Lanes presentado ante el tribunal.

Algunos elementos Los carriles descritos son detalles finales bastante típicos al construir una casa; por ejemplo, la compañía de gas no proporcionará el servicio hasta que se haya emitido



un certificado de ocupación. Pero otros son particulares de la propiedad: se denegó el permiso para construir una cocina de catering de calidad comercial y ese espacio permanece vacío.

Lanes dijo en un correo electrónico a CNN Business que todavía está aprendiendo sobre nuevos problemas que deben abordarse, incluida la obtención de los planos y permisos y la resolución de acuerdos con artistas cuyo trabajo se encuentra en la casa, una empresa de montaje de muebles y el jardinero.

"Es una lista bastante extensa", dijo.

Otros problemas que enfrenta la propiedad, según el informe: el seguro había caducado a principios de 2021, los desafíos de los usuarios de las redes sociales para colarse en la propiedad han provocado intrusos.

"Claramente, cualquier cosa que caiga bajo seguridad tendría prioridad", dijo Lanes en su correo electrónico. "En cuanto a los otros proyectos, todos están siendo evaluados en base a los requisitos para lograr el certificado de ocupación. Si son obligatorios para el certificado de ocupación, están teniendo prioridad".

La casa también tiene más de \$ 2 millones en impuestos impagos y facturas a proveedores de concreto, aire acondicionado y andamios, según el informe de Lanes.

"Esta es una propiedad muy complicada con bastantes problemas abiertos", escribió Lanes en su informe. "En la actualidad, el enfoque es obtener un seguro completo y desarrollar un cronograma y un presupuesto para asegurar el certificado de ocupación con el fin de maximizar el valor y hacer que la propiedad sea más

comercializable".

'El único'

Con casi una década de fabricación, la casa se encuentra en lo alto de una colina en Bel Air, con vistas a la cuenca de Los Ángeles. La colosal casa cuenta con 20 habitaciones, incluidas ocho habitaciones para el personal y una casa de huéspedes de tres habitaciones, aproximadamente 6 ascensores, una biblioteca, sala de puros y sala de dulces, según un recorrido de dos partes publicado en YouTube en abril.

La casa se promociona con una bolera de cuatro carriles, una sala de cine de 50 asientos, un putting green, un centro de bienestar y un gimnasio, un salón de belleza, un bar de jugos y una cancha de tenis

A pesar de que Niami se burló repetidamente de que la casa estaba a semanas de llegar al mercado, nunca llegó.

En cambio, durante el año pasado, Niami ha estado descargando otras propiedades, a precios reducidos.

A principios de este año, vendió una mansión en West Hollywood por \$ 26 millones, muy por debajo del precio inicial de \$ 35 millones, según los registros de propiedad publicados en Realtor.com. En abril, vendió una mansión de Bel Air por \$ 36 millones, un poco más de la mitad de su precio inicial original de \$ 65 millones en 2018, según Zillow

También llegaron otros avisos de incumplimiento, incluido uno sobre una deuda de \$ 10 millones en una casa en Hollywood Hills y otro sobre una deuda de \$ 23,4 millones en una casa en Bel Air, según Los Angeles Times.

Y Niami está siendo demandado por otros acreedores que buscan

recuperar su dinero. La firma de bienes raíces Compass está demandando por falta de pago de un préstamo de \$ 200,000 que obtuvo mientras intentaba vender

una casa diferente en Bel Air, según documentos judiciales.
No está claro a qué precio finalmente se cotizará "The One" o cuándo llegará al mercado.

"Todavía estoy evaluando propuestas y estrategias de varios posibles agentes de cotización", dijo Lanes en un correo electrónico.

Aunque la propiedad aún no había salido al mercado a principios de este año, una aplicación de Formularios de Google estaba disponible para que los compradores potenciales la llenaran. Más allá de la información de contacto, solo hace una pregunta: "¿De qué influencer te enteraste?"

Varios influencers de las redes sociales ya lo han presentado. En abril pasado, Niami hizo una gira por la casa de la personalidad de YouTube, Michael Blakey. El recorrido brinda una visión del club nocturno con área VIP y un recorrido por la suite principal de 4,000 pies cuadrados, con su propia piscina.

"Les di todo aquí", dijo Niami en el video. "Tenemos todo lo que alguien podría desear en esta casa".

